

毛呂山・越生都市計画 (毛呂山町、越生町、鳩山町)

住宅市街地の開発整備の方針

埼玉県

都市計画の変更案の縦覧	平成19年8月17日から 平成19年8月31日まで
都市計画の変更告示	平成20年3月14日
埼玉県	

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
(1)	実現すべき住宅市街地のあり方	1
(2)	住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	1
(1)	低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地	1
(2)	市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地	2
(3)	既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進	2
(4)	計画的な新市街地の開発	2
(5)	良好な住環境を維持・保全する住宅市街地	2
3	重点地区	2
<別表>	重点地区の整備又は開発の計画の概要	3
	住宅市街地の開発整備の方針図	4
	重点地区概要図	5

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

（1）実現すべき住宅市街地のあり方

本区域は、本県のほぼ中央、都心から約50km圏に位置し、関東平野と外秩父山地の起伏に富んだ地形であり、中央部には西から東へ越辺川が流れている。

鉄道は、JR 八高線がほぼ中央を南北に通じ、八王子方面及び高崎方面と連絡している。また、東武越生線が、越生駅を起点として近隣の坂戸方面と連絡している。これらの鉄道は、通勤、通学、観光の足として交通の重要な役割を担っている。道路は、主要な幹線道路として南北方向には県道飯能寄居線などがある。

土地利用については、古くは鎌倉街道の中継地として発展した鳩山町今宿地域、鉄道の開通により発展した毛呂駅や越生駅などの鉄道の駅を中心とした地域、また、高度成長期以降の都市化に伴う住宅需要に対応するため、新しく住宅地として形成された鳩山ニュータウンや毛呂山町目白台地区の市街地が形成されている。

本区域においては、「都市機能の充実と自然環境の調和のとれた都市づくり」を目指し、良好な住宅市街地に係る計画的な開発整備をとらして、環境に配慮した、安全で安心して暮らすことのできる、快適で活力のある住宅市街地の形成を図る。

（2）住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

秩父山系に連なる山地、丘陵地と越辺川がおりなす恵まれた自然環境の豊かさを実感できる住宅と、居住環境を確保することを目標とし、ゆとりある生活空間を創出するため、良質な住宅の建設と狭小な住宅の建替えを促進する。

また、低額所得者の住居に対する適切な支援に加え、高齢者、子育て世帯、及び障害者を含めた全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らせる良質な住宅ストックを確保できるよう適切な支援を行う。

さらに、良質な住宅市街地の形成に向け、自然環境との調和はもとより道路、公園、緑地、その他の基盤施設の整備を進め、建築物の用途や密度等の適切な誘導を行い、地域の豊かな自然や景観と調和の取れた街なみの形成・維持保全を図る。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により、道路、下水道、公園及び緑地等生活基盤施設の整備を進めるとともに、地区計画や景観地区等を有効に活用するなど、景観や緑、日照・通風等の環境に配慮した総合的かつ計画的に住環境の改善並びに保全を図る。

また、安全な住まい・まちづくりを推進するため、防火地域及び準防火地域の指定等による住宅の不燃化や、耐震化を促進する。

なお、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性により、住宅市街地を次のとおり類型化し、施策の展開を図る。

（1）低・未利用地等を有効に活用した住宅市街地

越生町の上野西地区等の住宅市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効、高度利用を図ることにより良好な住宅市街地の形成に努めるとともに、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進するため、農地の規模や立地条件等に応じた適正な土地利用及び整備、開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を促進するほか、地区計画等の規制・誘導手法の活用により都市基盤と整合のとれた良好な住宅地の形成に努める。

(2) 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、広くまとまった区域はないが、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した住宅の供給を促進する。

(3) 既成住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

越生町の越生駅西口等の、老朽化した木造住宅及び狭小住宅が存在している市街地については、道路改良等による細街路の改善を推進し、居住環境の向上を図ることにより建替時期のタイミングを早め、居住水準を引き上げ良好な住宅市街地の形成に努める。

特に、住商併存地区については次のような施策を講じる。

ア 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している市街地については、商業施設等の主体性に配慮しつつ、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進める。

(4) 計画的な新市街地の開発

越生町の上野東地区等の新市街地については、景観に配慮した良好な市街地を形成するため、地区計画等により、適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

(5) 良好な住環境を維持・保全する住宅市街地

越生町の越生東地区等の、基盤条件や建物の状況に問題が少なく、良好な環境を有する低層住宅地では、景観に配慮しつつ、その維持・向上を図る。

3 重点地区

「埼玉県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区並びに当該地区の整備又は開発の概要は、別表のとおりである。

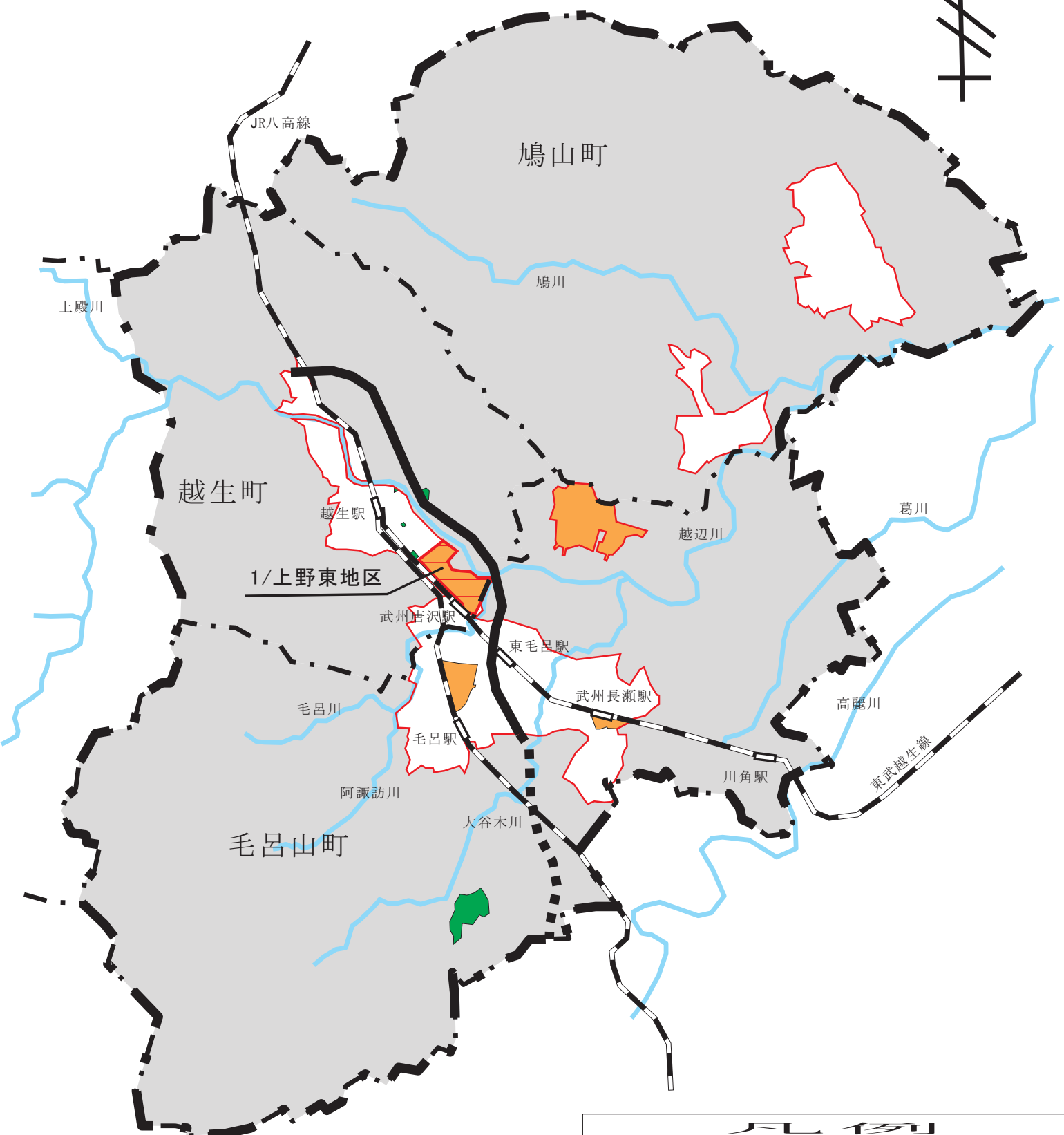
<別表> 重点地区の整備又は開発の計画の概要

越 生 町

番号 / 地区名	1 / 上野東地区
地区面積	約30.1ha
a 地区の整備又は開発の目標	越生町の武州唐沢駅の北東側に位置し、農地と住宅地が混在している地区を、良好な中低層住宅地として一体的に整備開発する。
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	良好な環境を維持しつつ、中低密度の中低層住宅地を中心とし、駅前地区においては、商業業務系を含めた、複合的な土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により、地区全体の都市施設及び地区施設を整備済み。
d ・ 良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他特記すべき事項	中低層住宅の供給を中心とし、駅前地区においては、商業業務系を含めた複合的な土地利用を促進する。 特定土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済）

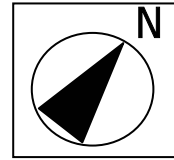
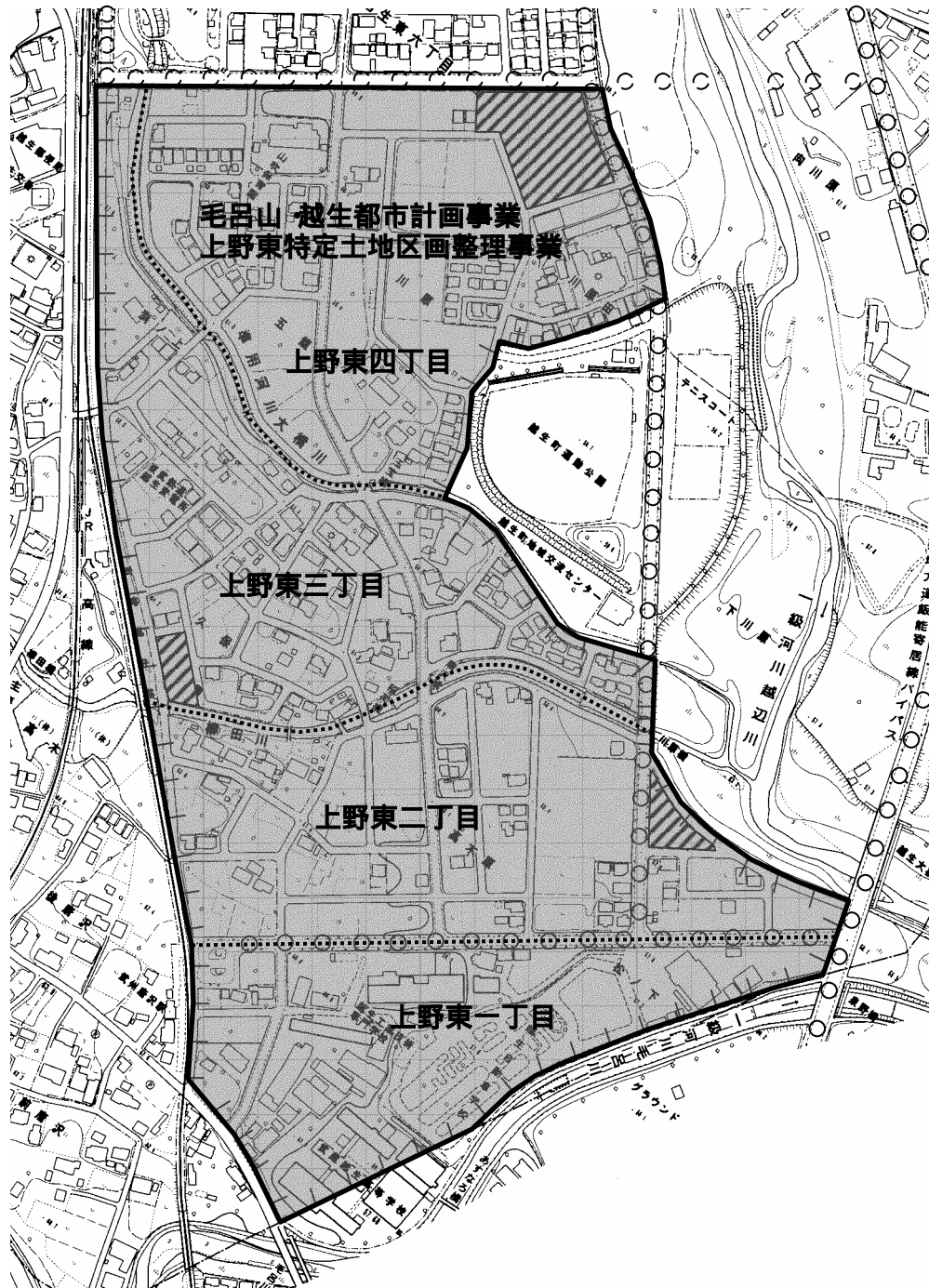
毛呂山・越生都市計画

住宅市街地の開発整備の方針図



凡例			
都市計画区域		行政区域	
市街化区域		広域交通	整備済
市街化調整区域			未整備
重点供給地域		鉄道	
重点地区		公園緑地・緑道等	

1 / 上野東地区



毛呂山 越生都市計画事業
上野東特定土地区画整理事業

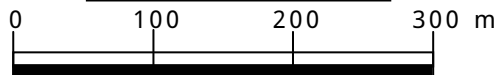
上野東四丁目

上野東三丁目

上野東二丁目

上野東一丁目

S = 1:5,000



凡 例	
	重点供給地域
	重点地区
	道 路
	公 園
	特定土地区画整理事業